

EINLADUNG

zur 4. öffentlichen Sitzung
des Hauptausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Beschäftigung
am **Donnerstag, den 17.09.2026**, um **19:30 Uhr**

Sitzungssaal des Rathauses

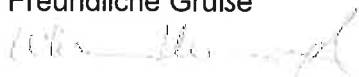
Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Feststellung des Protokolls der Sitzung vom 13.08.2026
3. Aktuelles zur Finanzsituation der Stadt Babenhausen
4. **Drucksache 5-0045/2026**
Förderprogramm "Zukunft Innenstadt" - Evangelische Kirche
5. **Drucksache 5-0043/2026**
Sanierung Auslauf der Kläranlage Babenhausen in die Gersprenz
Hier: Ausschreibung und Vergabe der Bauleistung
6. **Drucksache 5-0046/2026**
Beitritt zur: „Kommunale Initiative für einen neuen Zerlegungsmaßstab der Gewerbesteuer bei Rechenzentren“
(Antrag der CDU-Fraktion vom 30.08.2026)
7. **Drucksache 5-0419/2026**
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ in der Kernstadt
- Beschluss zur Ausnahme von Beschluss 5-0327/2024
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: B-Plan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“
- 7.1 **Drucksache 5-0419/2026 1. Änderung des Magistrates**
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ in der Kernstadt
- Beschluss zur Ausnahme von Beschluss 5-0327/2024
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: B-Plan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“

8. Verschiedenes

Babenhausen, 07.09.2026

Freundliche Grüße



Kilian Kumpf
Ausschussvorsitzender



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenenvorlage

Antragssteller	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)	Wahlperiode
Der Magistrat	24.08.2026	5-0045/2026	2026 - 2031

Betreff:

Förderprogramm "Zukunft Innenstadt" - Evangelische Kirche

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die Stadt Babenhausen den Förderantrag im Landesprogramm „Innenstadt für alle“ für die barrierefreie Erschließung des Erasmus-Alberus-Hauses (Marktplatz 7) als antragsberechtigte Kommune stellt und die für die Antragstellung erforderlichen Erklärungen gemäß den Förderrichtlinien abgibt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Förderantrag fristgerecht einzureichen und nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung die erforderlichen Unterlagen und Erklärungen gegenüber der Bewilligungsbehörde zu vervollständigen.
3. Im Falle einer Förderzusage sind die zur Weiterleitung der Fördermittel an die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Babenhausen und Schaafheim erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen entsprechend den Förderrichtlinien vorzubereiten.
4. Bei einer Förderzusage ist festzustellen, dass die Personalressourcen derzeit nicht ausreichen und eine Ausweitung der Personalressourcen notwendig wird. Dies hat im Haushaltsplan für 2027 zu erfolgen

Sachdarstellung:

Die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Babenhausen und Schaafheim hat mit Schreiben vom 30.06.2026 die Teilnahme am Landesprogramm „Innenstadt für alle“ beantragt. Geplant ist die barrierefreie Erschließung des Gemeindehauses Erasmus-Alberus-Haus durch den Einbau eines Außenaufzugs. Das Vorhaben ist nach der Förderrichtlinie grundsätzlich förderfähig. Antragsberechtigt ist jedoch ausschließlich die Stadt Babenhausen. Die Förderrichtlinie sieht ausdrücklich vor, dass die Zuwendungsempfängerin Fördermittel zusammen mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiterleiten kann; hierfür ist eine schriftliche Vereinbarung erforderlich.

Die Antragsfrist endet am 21.08.2026. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung kann nach den vorliegenden Informationen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft bis Mitte Oktober nachgereicht werden. Um die fristgerechte Antragstellung zu sichern, soll der Antrag der Stadtverordnetenversammlung unverzüglich zur Entscheidung vorgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Zunächst keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Etwaige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich erst im Falle einer Bewilligung und nach Maßgabe der dann zu treffenden weiteren Beschlüsse und Vereinbarungen.

Babenhausen, 27.08.2026

Dominik Stadler
Bürgermeister



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)	Wahlperiode
Der Magistrat	24.08.2026	5-0043/2026	2026 - 2031

Betreff:

**Sanierung Auslauf der Kläranlage Babenhausen in die Gersprenz
Hier: Ausschreibung und Vergabe der Bauleistung**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Bauleistungen für die Sanierung des Kläranlagenauslaufs in die Gersprenz auf Grundlage der vorliegenden Planung durch das Ingenieurbüro DAR - Deutsche Abwasser-Reinigungs-GmbH aus 65185 Wiesbaden auszuschreiben, die Baumaßnahme zu beauftragen und umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf geschätzte 170.000 € brutto einschließlich der Ingenieurleistungen. Davon wurden im Vorfeld rund 27.000 € brutto für Ingenieurleistungen aufgewendet.

Die weiteren Mittel für die Baumaßnahme einschließlich der restlichen Ingenieurleistungen von ca. 143.000 € brutto sind im Budget 12 (Stadtentwässerung, FB IV), Kostenstelle 1402002 (Kläranlage), im Haushaltsjahr 2027 vorzusehen.

Sachdarstellung:

Mit Magistratsbeschluss Drucksache M-0847/2024 vom 08.07.2024 sowie der Kenntnisnahme der Stadtverordneten aus der Drucksache 5-0308/2024 vom 12.09.2024 wurde die Umsetzung der Maßnahme Sanierung des Kläranlagenauslaufs beschlossen. Auf Grundlage des Beschlusses wurde die Planung der Baumaßnahme für die Sanierung des Kläranlagenauslaufs weitergeführt und für die Ausschreibung und Vergabe konkretisiert. Von Seiten der Stadtverordnetenversammlung wurde per Protokoll angemerkt, dass die technische Planung vor der Ausschreibung nochmals als Vorlage vorgestellt wird.

Der Auslauf der Kläranlage Babenhausen in die Gersprenz besteht aus einem Betonrohr-Böschungsstück sowie einem offenen Gerinne. Wie schon in der ursprünglichen Vorlage erwähnt, ist das Betonrohr des direkten Zulaufs hinter dem Schachtbauwerk auf ganzer Länge marode und durch Wurzeleinwuchs stark beschädigt bzw. gerissen. Der als offener Zulauf zum Gewässer geführte Böschungsabsturz ist komplett ausgekolkelt und verschlissen. Zudem entspricht der Einfließwinkel von 90 Grad nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik und verstärkt die Auskolkung des Durchflussgewässers (Gersprenz).

Das neue Auslaufbauwerk ist als zurückgesetztes Auslaufbauwerk mit unbefestigter Gewässeranbindung geplant. Das gereinigte Abwasser wird hinter dem Rohrende DN 800, welches auf einem Betonaufleger aufliegt, über einen „Naturkolk“ mit anschließender Aufweitung in die Gersprenz eingeleitet. Das Rohrende DN 800 wird mit einem verschließ- und aufklappbaren Schutzgitter mit einem Stababstand kleiner 120 mm versehen. Die Einleitung erfolgt mit einem Winkel von 40 ° zur Fließrichtung des Vorfluters. Insgesamt sorgt diese Ausführung für Abflussberuhigung sowie für eine Eigendynamik der Gewässerentwicklung.

Mehrere Varianten zur Sanierung des Auslaufs wurden dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Landkreis Darmstadt Dieburg vorgelegt. Genehmigungsfähig ist lediglich die, als Anhang beigefügte sowie zuvor beschriebene Variante. Die Planung der Maßnahme erfolgte in enger Abstimmung mit den übergeordneten Behörden. Die Vorgaben des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Landkreises Darmstadt Dieburg wurden bei der Planung berücksichtigt. Für das Errichten und Unterhalten von Anlagen an oberirdischen Gewässern liegt die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung nach § 36 WHG / § 22 HWG vor.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Einleitgenehmigung der Kläranlage Babenhausen durch das Regierungspräsidium Darmstadt für einen Zeitraum von 15 Jahren auch unter der Voraussetzung der Sanierung des Kläranlagenauslaufs genehmigt wurde, handelt es sich bei der Durchführung der Maßnahme um eine Pflichtaufgabe. Dabei ist dem Regierungspräsidium Darmstadt sowie dem Landkreis Darmstadt Dieburg die Fertigstellung des neu ausgeführte Kläranlagenauslauf anzuzeigen sowie in Form eines Nachtrags zur Einleitgenehmigung die technischen Unterlagen nachzureichen.

Die Planung und die Durchführung der Baumaßnahme wurde und wird durch ein Büro für ökologische Baubegleitung überwacht. Dies wurde von den übergeordneten Behörden zur Einhaltung der naturschutzrechtlichen Belange während der gesamten Planungs- und Bauzeit angeordnet.

Die ermittelten Schätzkosten einschließlich der Ingenieurleistungen betragen insgesamt ca. 170.000 € brutto, wobei sich die Bauleistungen auf geschätzte 107.000 € belaufen. Damit haben sich die Kosten im Vergleich zu den ursprünglichen angenommenen Schätzkosten von 246.350, 00 € brutto aus dem Magistratsbeschluss Drucksache M-0847/2024 vom 08.07.2024 deutlich verringert.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf geschätzte 170.000 € brutto einschließlich der Ingenieurleistungen. Davon wurden im Vorfeld bereits rund 27.000 € brutto für Ingenieurleistungen bezahlt.

Die aufzuwendenden Mittel für die Baumaßnahme einschließlich der restlichen Ingenieurleistungen von ca. 143.000 € brutto sind im Budget 12 (Stadtentwässerung, FB IV), Kostenstelle 1402002 (Kläranlage), im Haushaltsjahr 2027 vorzusehen.

Babenhausen, 26.08.2026

Dominik Stadler
Bürgermeister

Anlage(n):

- 1 Lageplan Auslauf Kläranlage
- 2 Ausführungsplanung Auslauf Kläranlage



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)	Wahlperiode
CDU-Fraktion	30.08.2026	5-0046/2026	2026 - 2031

Betreff:

**Beitritt zur: „Kommunale Initiative für einen neuen Zerlegungsmaßstab der Gewerbesteuer bei Rechenzentren“
(Antrag der CDU-Fraktion vom 30.08.2026)**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt sich der Initiative zur Reform der Gewerbesteuer anzuschließen, die das Ziel hat, die Besteuerungsgrundlage für Rechenzentren neu zu gestalten. Die Initiative wird von den Städten Dietzenbach, Hanau, Maintal, Pfungstadt, dem Kreis Offenbach und dem Hessischen Städte- und Gemeindetag getragen.

Sachdarstellung:

- siehe Anlage -

Antrag der CDU-Fraktion vom 30.08.2026

Babenhausen, den 31.08.2026

Anlage(n):

1 CDU-Antrag Beitritt Initiative Zerlegungsmaßstab Gewerbesteuer_30082026

An den Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Rohrwasser
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

30. August 2026

Antrag der CDU-Fraktion:

Beitritt zur: „Kommunale Initiative für einen neuen Zerlegungsmaßstab der Gewerbesteuer bei Rechenzentren“ zur Beratung im Haupt- und Finanzausschuss am 17.09.2026 und zur Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung am 01.10.2026

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt sich der Initiative zur Reform der Gewerbesteuer anzuschließen, die das Ziel hat, die Besteuerungsgrundlage für Rechenzentren neu zu gestalten. Die Initiative wird von den Städten Dietzenbach, Hanau, Maintal, Pfungstadt, dem Kreis Offenbach und dem Hessischen Städte- und Gemeindetag getragen.

Begründung:

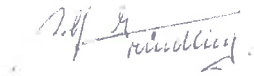
Es ist Ziel der Initiative, bei der Ansiedlung von Rechenzentren diese angemessen an den Gewerbesteuerereinnahmen der Kommunen zu beteiligen. Zurzeit ist es oft so, dass die Rechenzentren mit wenig Personal arbeiten, aber einen großen Verbrauch an Fläche und Strom haben.

Durch die lokalen Lärm- und Wärmeemissionen kommt es zu einer Belastung der Bevölkerung, der keine adäquaten Gewerbesteuerzahlungen gegenüberstehen.

Es ist Ziel der Initiative, eine neue, rechtskonforme Bemessungsgrundlage für die Besteuerung von Rechenzentren zu finden, damit ein Interessensausgleich zwischen Kommunen und Rechenzentren gefunden werden kann.

Rechenzentren sind essentiell für den wirtschaftlichen Erfolg des Landes, allerdings reichen die aktuellen Besteuerungsgrundlagen anhand des Gewinnes bzw. der Lohnsumme nicht aus, um Rechenzentren adäquat zu besteuern. Der Gewinn fällt oft am Firmensitz oder im Ausland an und der Personaleinsatz ist so gering, dass hier kein nennenswerter Beitrag zur Gewerbesteuer entsteht.

Babenhausen ist mit seiner Lage ein sehr interessanter Standort für Rechenzentren und könnte mit einer neu gestalteten Gewerbesteuer dauerhaft stabile Einnahmen generieren. Der Beschlussvorschlag impliziert nicht, dass wir Rechenzentren ansiedeln wollen, sondern nur, dass wir uns im Vorfeld mit dem Thema beschäftigen sollen.
Finanzielle Auswirkung: keine



Rolf Gründling
CDU-Fraktionsvorsitzender

<https://www.dihk.de/de/newsroom/gewerbesteuer-in-der-rechenzentrumsstrategie-der-bundesregierung-175784>

https://bmds.bund.de/fileadmin/BMDS/Dokumente/Publikationen/260312_BMDS_Template-RZ-Strategie_V2_barrierefrei_final.pdf

https://digitales.hessen.de/sites/digitales.hessen.de/files/2026-03/ergebnisse_der_arbeitsgruppen-rechzentren_hessen.pdf

<https://www.presse-service.de/public/Single.aspx?iid=1218084>



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenenvorlage

Antragssteller	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)	Wahlperiode
Der Magistrat	16.02.2026	5-0419/2026	2026 - 2031

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen

Bebauungsplan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ in der Kernstadt

- Beschluss zur Ausnahme von Beschluss 5-0327/2024

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: B-Plan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Zur Ermöglichung einer zeitnahen Entwicklung auf dem Areal beschließt die Stadtverordnetenversammlung eine Ausnahme vom Beschluss 5-0327/2024.
2. Zur Entwicklung eines Rechenzentrumscampus sowie kleinteiligen Gewerbeflächen beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines städtebaulichen Angebotsbebauungsplan mit Vorhabenbezug für den östlichen Bereich des Aumovio Grundstücks nördlich der VDO-Straße und westliche der Seligenstädter Straße.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Nordöstlich der VDO-Straße 2026“
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 26,7 ha und beinhaltet die folgenden Grundstücke (Anlage 1):
 - Babenhausen, Flur 4, Flurstück 256/25 teilweise (VDO-Straße)
 - Babenhausen, Flur 4, Flurstück 235/9 teilweise
 - Babenhausen, Flur 4, Flurstück 235/8
 - Babenhausen, Flur 4, Flurstück 274/2 teilweise (Seligenstädter Straße)
 - Babenhausen, Flur 28, Flurstück 3 teilweise (Seligenstädter Straße)
 - Babenhausen, Flur 28, Flurstück 1/4
 - Babenhausen, Flur 28, Flurstück 1/5
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 124 teilweise
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 103
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 104
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 105
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 106
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 107

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die VDO-Straße und im Osten durch die Seligenstädter Straße begrenzt.

5. Ziele des Bebauungsplans sind die Entwicklung eines Rechenzentrumscampus sowie kleinteiligen Gewerbeflächen auf dem Areal der Aumovio GmbH sowie deren Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, am nördlichen Stadteingang.
6. Die verkehrliche Erschließung hat über eine Anbindung an die VDO-Straße zu erfolgen, eine untergeordnete Anbindung erfolgt an der Seligenstädter Straße.
7. Das Verfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt.
8. Sollten sich bei der Planung Abweichungen an den vorstehend beschriebenen Geltungsbereichen als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Investor übernimmt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren inklusiver aller fachgutachterlicher Leistungen.

Sachdarstellung:

Aktuelle Beschlusslage:

Am 12.12.2024 hat die STVV beschlossen (DS 5-0327/2024, Punkt 3), dass vorliegende und eingehende Anträge auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans, sofern ihr Ziel die Bebauung des Außenbereichs ist, bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans zurückgestellt werden.

Begründung:

Um die Stadt Babenhausen als Gewerbestandort zu stärken, zukunftsfähig zu gestalten und das Defizit in der lokalen Wirtschaftsstruktur und -diversität auszugleichen, ist die Stadt Babenhausen immer um die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bemüht. Die vorhandenen Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind jedoch größtenteils entweder bereits belegt oder nicht verfügbar.

Nach dem bevorstehenden Abzug der Aumovio GmbH von den vorliegenden Flächen soll die Chance genutzt werden, die Flächen zukunftssicher neu zu regeln und das Areal als Gewerbestandort für Babenhausen zu sichern. Für die gewerbliche (Weiter-) Entwicklung der Stadt – und damit auch ihres Arbeitsplatzangebots, ihre Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort sowie ihre finanzielle Stabilität – ist es erforderlich, weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln bzw. neu zu erschließen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 267.383 m² (ca. 26,7 ha) und liegt am nördlichen Rand der Stadt Babenhausen. Es ist größtenteils durch bestehende gewerbliche Nutzungen geprägt. Es ist über die VDO-Straße und die Seligenstädter Straße vollständig erschlossen und befindet sich teilweise in der Flur 4 (Flurstücke 256/25 tlw. und 235/8), teilweise in der Flur 6 (Flurstücke 103, 104, 105, 106 und 107) sowie teilweise in der Flur 28 (Flurstücke 1/4 und 1/5) (siehe Abbildung 1), sowie den angrenzenden Straßenräumen der VDO-Straße und der Seligenstädter Straße.

Im Süden und Osten schließen jenseits der Verkehrsflächen öffentliche Grünflächen an und trennen das Plangebiet räumlich von den Siedlungsgebieten der Stadt Babenhausen. Im Westen grenzt an das Plangebiet ein Gewerbebetrieb für Fahrzeugtechnik an. Direkt anschließend an den Gewerbebetrieb befindet sich ein Baggersee. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich zudem eine ehemalige Gärtnerei im Außenbereich. Nördlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der AUMOVIO Germany GmbH und ist überwiegend mit großvolumigen Gewerbestrukturen aus dem Bereich der Fahrzeugtechnik bebaut. Die Bestandsgebäude wurden teilweise bereits in den 1960er-Jahren errichtet. Lediglich ein kleiner Bereich im Norden und Nordwesten des Plangebietes ist bislang unbebaut und besteht teilweise aus Waldflächen. Die bestehenden Gewerbegrundstücke sowie der unbebaute Teilbereich des Plangebietes sollen vollständig in das Eigentum eines Investors für einen Rechenzentrumscampus übergehen, womit die Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Mit dem Investor bietet sich die Gelegenheit, das große Potenzial dieser für die Stadt Babenhausen bedeutenden Flächen für die Zukunft zu sichern, zu nutzen und zeitnah zu entwickeln.

Aus diesem Grund wird eine Ausnahme zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2024 (DS 5-0327/2024, Punkt 3) angestrebt, um auf der derzeit gewerblich genutzten Fläche auch weiterhin einen Gewerbestandort für die Stadt Babenhausen zu sichern.

Das Planungsvorhaben:

Das Plangebiet soll zu einem großen Teil mit einem Rechenzentrumscampus bebaut werden (siehe Anhang 2). Das Vorhaben umfasst den Neubau eines hochmodernen Rechenzentrumscampus, ergänzt durch zugehörige Bürogebäude sowie die für den Betrieb eines Rechenzentrumscampus erforderlichen Notstromgeneratoren. Für die ordnungsgemäße Funktion der Notstromgeneratoren ist die Errichtung von Schornsteinen erforderlich. Darüber hinaus ist im östlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung eines Umspannwerks zur Sicherstellung der Stromversorgung des Rechenzentrumscampus geplant.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll eine Fläche für die Errichtung kleinteiliger, lokaler Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Neben der Schaffung von gewerblichen Bauflächen für lokale Unternehmen, soll hierdurch ein Abstand zwischen dem geplanten Rechenzentrumscampus und den südlich und südöstlich angrenzenden Siedlungsgebieten planungsrechtlich gesichert werden.

Das Vorhaben dient der Stärkung der flächenhaften Digitalisierung und leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Babenhausen sowie der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main.

Städtebauliche Grundlagen

Im Regionalplan Südhessen 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, der am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Babenhausen als Unterzentrum im Ordnungsraum ausgewiesen. Der Ordnungsraum ist geprägt durch eine hohe Zahl und Dichte von Einwohnern, Arbeitsplätzen, Bebauung und Verkehr sowie einer hohen Entwicklungsdynamik. Dabei müssen die aus dem internationalen Standortwettbewerb resultierenden Anforderungen berücksichtigt werden. In dem Ordnungsraum soll ein bedarfsgerechtes und mit ökologischen Erfordernissen abgestimmtes Flächenangebot für die Neuansiedlung, Neugründung, Verlagerung und Erweiterung gewerblicher Unternehmen in geeigneten zentralen Orten vorgehalten werden. Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 größtenteils als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes ist als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung dargestellt (siehe Anhang 3). Auch der in Aufstellung befindliche Entwurf des Regionalplans 2024 sieht im aktuellen Stand eine Ausweisung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand, bzw. Planung vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.09.1999 und 06.04.2000 weist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche aus. Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb des Plangebietes gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen entwickelt und entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen des Regionalplans Südhessen. (siehe Anhang 4).

Innerhalb des Plangebietes gibt es keinen Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich prinzipiell nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Der Baubestand wurde seit den 1960er Jahren jedoch auf Basis des § 34 BauGB genehmigt.

Für die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Errichtung eines Rechenzentrumscampus ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden u. a. Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung erarbeitet.

Die Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes, die gemäß § 2 Hessischem Waldgesetz (HWaldG) als Wald zu beurteilen sind, sollen als Waldflächen erhalten bleiben und dementsprechend auch als Waldflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Flurstücke 103, 104, 105, 106 und 107 der Flur 6 befinden sich vollständig innerhalb des Vogelschutzgebietes Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“. Im Südwesten grenzt das FFH-Gebiet Nr. 6019-305 „VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen“ an das Plangebiet an. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes III B.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung u.a. von Umwelt-, Immissions-, Verkehrs- und Klimaschutzbelangen sowie die Gewährleistung von Planungssicherheit für die Beteiligten.

Die nachfolgend aufgelisteten Fachgutachten sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet werden:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- FFH-Verträglichkeitsprüfung
- Schallschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Fachbeitrag Wasserwirtschaft
- Klimagutachten
- Bodengutachten
- Weitere Gutachten nach Erfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ erfolgt als städtischer Angebotsbebauungsplan mit Vorhabenbezug im zweistufigen Regelverfahren. Die Stadt Babenhausen ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Trägerin der Planungshoheit.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Investor übernimmt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren inklusiver aller fachgutachterlicher Leistungen.

Babenhausen, 17.02.2026

Dominik Stadler
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Anlage 2: Unverbindlicher Planungsstand Rechenzentrumscampus (Stand 12.02.2026)
- Anlage 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen

Anlage(n):

- 1 Anlage 1 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 2 Anlage 3 - Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
- 3 Anlage 4 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen

- 4 Anlage 2_Planungsstand Masterplan_260218-deutsch
- 5 CDU-Änderungsantrag_Rechenzentrum_11032026
- 6 CDU-FWB 2.Änderungsantrag_Rechenzentrum_27042026
- 7 Eckpunktepapier RZ Babenhausen_final_24042026
- 8 260504_Änderungsantrag der Fraktion Die Grünen_Rechtspruef_Rechenzentrum
- 9 CDU-FWB-3.Änderungsantrag_Rechenzentrum_06052026

An den Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Ingo Rohrwasser
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

11. März 2026

**Änderungsantrag zur Drucksache 5-0419/2026
Bauleitplanung „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ in der Kernstadt**

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

die Fraktion der CDU stellt folgenden Änderungsantrag zur Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung am 12. März 2026:

Beschlussvorschlag:

1. Die Beschlussfassung zum vorliegenden Aufstellungsbeschluss wird bis zur Stadtverordnetenversammlung am 7. Mai 2026 zurückgestellt.
2. Bis zu diesem Termin wird der Magistrat beauftragt, gemeinsam mit dem Investor des Rechenzentrums einen Letter of Intent zum Projekt zu erarbeiten. Ziel sollte sein, die geplanten Maßnahmen zu konkretisieren und den Nutzen für die Stadt Babenhausen und seiner Bürgerinnen und Bürger aufzuzeigen. Mögliche Risiken des Projekts sind ebenfalls darzustellen.
3. Um die Bürgerinnen und Bürger sehr frühzeitig zu informieren, sollte zeitnah eine Bürger-Informationsveranstaltung eingeplant werden.
4. Möglicher Zeitplan:
 - a. Bis 1. April 2026 Magistrat/Investor erarbeiten Letter of Intent
 - b. 7. – 17. April 2026 Fraktionen beraten intern
 - c. 23. April 2026 Konstituierende Sitzung der StvV
 - d. 27. April 2026 Bürger- Informationsveranstaltung
 - e. 28. – 30. April 2026 An einem dieser Tage
 gemeinsame Sitzung Bau- und Finanzausschuss
 - f. 7. Mai. 2026 Stadtverordnetenversammlung

Begründung:
Erfolgt mündlich

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rolf Gründling'.

Rolf Gründling
CDU-Fraktionsvorsitzender

An den Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Ingo Rohrwasser
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

27.04.2026

2. Änderungsantrag zur Drucksache 5-0419/2026

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen Bebauungsplan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ in der Kernstadt

- Beschluss zur Ausnahme von Beschluss 5-0327/2024

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: B-Plan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“

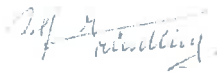
Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

die Fraktionen der CDU und der FWB stellen folgenden **Änderungsantrag** zur o.g. Drucksache über den in der Stadtverordnetenversammlung am 07.Mai 2026 beraten und beschlossen werden soll:

Beschlussvorschlag:

Der Beschlusstext o.g. Drucksache wird um folgende einleitende Punkte ergänzt:

1. Der Aufstellungsbeschluss für die o.g. Bauleitplanung durch die Stadtverordnetenversammlung Babenhausen (Hessen) erfolgt erst nach Vorliegen des in der Anlage dieses Änderungsantrages beigefügten und vom Vorhabenträger (aktuell STACK Infrastructure) als auch der Stadt Babenhausen wirksam vereinbarten und rechtlich bindend unterzeichneten **Eckpunktepapiers**.
2. Das von beiden Seiten unterzeichnete Eckpunktepapier muss den Stadtverordneten rechtzeitig vor dem o.g. Termin für die geplante Beschlussfassung durch die STV vorliegen.
3. Der Text (bzw. der Inhalt) des Eckpunktepapiers wird zum integralen Bestandteil des Beschlusstextes o.g. Drucksache und ist daher dem Beschlusstext dieser Drucksache ebenfalls ergänzend hinzuzufügen.



Rolf Gründling
CDU-Fraktionsvorsitzender



Wolfgang Heil
FWB Fraktionsvorsitzender

Anlage: Eckpunkte Papier vom 27/04/2026 wie oben benannt

ECKPUNKTEPAPIER

zur Drucksache 5-0419/2026

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen Bebauungsplan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ in der Kernstadt - Beschluss zur Ausnahme von Beschluss 5-0327/2024 - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: B-Plan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“

Babenhausen, 27/04/2026

1. Der Vorhabenträger (aktuell STACK Infrastructure) verpflichtet sich die gesamte für den Betrieb des in der o.g. Drucksache benannten Rechenzentrums erforderliche elektrische Energie ausschließlich aus dem öffentlichen Stromnetz zu beziehen. Die für den Betrieb des Rechenzentrums jeweils installierte elektrische Leistung (Wirkleistungsanteil), dient dabei auch als Grundlage für die Ermittlung der Höhe der vom Vorhabenträger an die Stadt Babenhausen (Hessen) zu entrichtenden jährlichen Garantiegeldleistungen.
2. Für den Betrieb und besonders für die notwendige Kühlung der Anlagen des Rechenzentrums wird kein Trinkwasser verwendet.
3. Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten und Gebühren für die Planung, Genehmigung und Errichtung bzw. Realisierung des in o.g. Drucksache benannten Rechenzentrums.
4. Die dem eigentlichen Rechenzentrum räumlich vorgelagerten und in der o.g. Drucksache genau bezeichneten Flächen, werden kostenfrei und erschlossen in das Eigentum der Stadt Babenhausen übertragen. Hier kann ein eigenständiges Gewerbegebiet von der Stadt Babenhausen entwickelt werden.
5. Der Vorhabenträger leistet einen Beitrag zur kommunalen Infrastruktur (Garantiegeldzahlung) in Höhe von **150.000,- €** pro Megawatt installierter elektrischer Leistung, die für den Betrieb oder Teilbetrieb des Rechenzentrums benötigt wird. Diese jährlichen Garantiegeldzahlungen erfolgen jeweils in 4 Tranchen (quartalsweise) direkt an die Stadt Babenhausen. Eine Anpassung der Summe erfolgt jährlich entsprechend der Entwicklung des jeweils aktuellen Verbraucherpreisindex (VPI).
6. Die Laufzeit der o.g. Garantiegeldzahlung erstreckt sich über die gesamte Betriebszeit des Rechenzentrums, mindestens für 10 Jahre nach Beginn des Betriebs.
7. Der Vorhabenträger macht vor Aufstellungsbeschluss eine verbindliche Aussage über die Bereitstellung und geplante Verwendung der gesamten durch den Betrieb des o.g. Rechenzentrums entstehende Abwärme.
8. Der Vorhabenträger macht vor Aufstellungsbeschluss eine verbindliche Aussage über den Anteil an erneuerbarer elektrischer Energie, die für den Betrieb des o.g. Rechenzentrums eingesetzt werden soll.

ECKPUNKTEPAPIER

zur Drucksache 5-0419/2026

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen Bebauungsplan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ in der Kernstadt - Beschluss zur Ausnahme von Beschluss 5-0327/2024 - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: B-Plan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“

9. Der Vorhabenträger garantiert und trägt Sorge dafür, dass die Inhalte dieses Eckpunktepapiers auch im Falle eines Wechsels des Vorhabenträgers/Betreibers/Investors oder eines rechtlichen Übergangs auf Rechtsnachfolger des aktuellen Vorhabenträgers, ihre uneingeschränkte Gültigkeit behalten.
10. Zusätzlich zur o.g. Garantiegeldzahlung übernimmt der Vorhabenträger 500.000 € p.a. für die Zeit bis zur Inbetriebnahme des Rechenzentrums zur pauschalen Abgeltung von Mehrkosten der Verwaltung der Stadt Babenhausen, die ihr durch die Bereitstellung bzw. ausschließliche Reservierung/Nutzung vorhandener Ressourcen für dieses Projekt entstehen. Auch diese Geldzahlungen sind direkt an die Stadt Babenhausen zu leisten.

Ort, Datum

Ort, Datum

Stack Infrastructure

Stadt Babenhausen

Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Rohrwasser
Rathaus
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

04.05.2026

**Änderungsantrag zur Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.25,
DS 5-0419/2026**

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen – Bebauungsplan „Nordöstlich der VDO-Straße 20“ in
der Kernstadt**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt als Ergänzung zum o.g. Antrag einen Punkt 9 mit folgenden Prüfauftrag:

Punkt 9:

Der Magistrat wird beauftragt rechtlich prüfen zu lassen, ob und wie nachstehende Vorgaben und Vereinbarungen mit den Investoren/Betreibern der Rechenzentren umzusetzen sind und legt der Stadtverordnetenversammlung dazu zeitnah Beschlussvorschläge vor:

1. Die Kühlung der Rechenzentren erfolgt ausschließlich durch Luftkühlung. Die Verwendung von Grundwasser/Seewasser und Trinkwasser zur Kühlung soll ausgeschlossen werden.
2. Sollten sich auf dem Gelände Brunnen befinden, die nicht angemeldet sind, werden diesen ausnahmslos beim ZVG angemeldet.
3. In Abstimmung mit den Betreibern/Investoren der Rechenzentren ist eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen, die die anfallende Abwärme an einem Übergabepunkt für nahegelegene Wohn- und Gewerbeflächen nutzbar machen kann. Die notwendigen Mittel sind vom Magistrat zu ermitteln und für den Haushaltsplan 2027 oder in einem Nachtragshaushalt 2026 vorzuschlagen.
4. Für den Betrieb der Rechenzentren soll eine Vereinbarung getroffen werden, die eine Stromnutzung zu 100% aus erneuerbaren Energien vorsieht.
5. Für die Rechenzentren sind den Fassaden und auf den Dachflächen PV-Module zur Energiegewinnung für den Verwaltungsbetrieb anzubringen.
6. Eine Beteiligung an lokalen Projekten zur erneuerbaren Energiegewinnung ist festzuschreiben.
7. Für den Notstrombedarf der Rechenzentren sollen für einen Notstrombetrieb entsprechende Batteriespeicher zusätzlich vorgesehen werden, um die Dimensionierung der Dieselaggregate zu minimieren (dazu: <https://www.datacenter-insider.de/batteriespeicher-anstelle-von-notstromdiesel-im-rechenzentrum-a-0dd235e8b4be2044a0d84077afa6f474/>)
8. Die Betreiber/Investoren verpflichten sich zu einem öffentlich zugänglichen Monitoring hinsichtlich der Lufttemperaturen 1 km um die Rechenzentren ab Baubeginn („Data Heat Island Effect“ / Daten-Hitzeinsel-Effekt).

9. Dem auf dem Aumovio geplanten Rechenzentrum räumlich vorgelagerten und in der o.g. Drucksache genau bezeichneten Flächen, werden kostenfrei und erschlossen in das Eigentum der Stadt übertragen, um ein eigenständiges Gewerbegebiet durch die Stadt entwickeln zu können.
10. Für die Vergabe von Ausbildungsplätzen sind bei gleichwertiger Qualifizierung Bewerber*innen aus Babenhausen zu berücksichtigen.
11. Konkrete Kooperationen mit Kindertageseinrichtungen und Schulen im MINT-Bereich sind zwischen interessierten Einrichtungen und Schulen in der Stadt Babenhausen zu vereinbaren.
12. Ein besonderes Engagement der Vorhabenträger für lokale Umweltschutzverbände, Umwelt- und Naturschutzprojekte und soziale Vereine ist zu vereinbaren.
13. Der Vorhabenträger soll verpflichtet werden, die Vereinbarung auch bei Verkauf/Wechsel des Investors/Betreibers/Vorhabenträgers an den/die Nachfolger zu übergeben.
14. Für die Stadt Babenhausen entstehende Mehrkosten aus der Planung und dem Bau der Rechenzentren sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.



Sabine Walz – Fraktionsvorsitzende

Begründung:

Um einige wesentliche Vereinbarungen zwischen den Betreibern/Investoren der für Babenhausen geplanten Rechenzentren zu erreichen, sollte der Magistrat die genannten Einzelpunkte auf ihre rechtliche Umsetzbarkeit überprüfen lassen und der Stadtverordnetenversammlung entsprechende Vorschläge zur Beschlussfassung vorlegen, soweit dies in die Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung fällt. Die genannten Punkte waren bereits teilweise Gegenstand der Anhörung auf dem Gelände der Aumovio oder waren Teil von Fragenkatalogen der Fraktionen und greifen diese mit dieser Vorlage auf.

Die Stadtverordnetenversammlung soll die groben Linien für vertragliche Vereinbarungen mit beiden Rechenzentrenprojekten vorsehen, die vertraglichen Formulierungen sind dann im Detail Aufgabe der Verwaltung.

An den Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Ingo Rohrwasser
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

06.05.2026

3. Änderungsantrag zur Drucksache 5-0419/2026

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen Bebauungsplan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ in der Kernstadt

- Beschluss zur Ausnahme von Beschluss 5-0327/2024

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: B-Plan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ zur Beratung im Haupt- und Finanzausschuss am 13.08.2026 und zur Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.2026

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

die Fraktionen der CDU und der FWB stellen folgenden Änderungsantrag zur o.g. Drucksache über den in der Stadtverordnetenversammlung am 07. Mai 2026 beraten und beschlossen werden soll:

Beschlussvorschlag:

Der Beschlusstext o.g. Drucksache wird um folgende Punkte ergänzt (die Nummerierung der Punkte aus dem Magistratsantrag vom 16.02.2026 ändern sich entsprechend fortlaufend von 5. – 12):

1. Der Aufstellungsbeschluss für die o.g. Bauleitplanung durch die Stadtverordnetenversammlung Babenhausen (Hessen) erfolgt erst nach Vorliegen des in der Anlage dieses Änderungsantrages beigefügten und vom Vorhabenträger (aktuell STACK Infrastructure) als auch der Stadt Babenhausen wirksam vereinbarten und rechtlich bindend unterzeichneten **Eckpunktepapiers**.
2. Das von beiden Seiten unterzeichnete Eckpunktepapier muss den Stadtverordneten rechtzeitig vor der abschließenden Beschlussfassung der Drucksache 5-0419/2026 durch die STVV vorliegen.
3. Der Text (bzw. der Inhalt) des Eckpunktepapiers wird zum integralen Bestandteil des Beschlusstextes o.g. Drucksache und ist daher dem Beschlusstext dieser Drucksache ebenfalls ergänzend hinzuzufügen.
4. **Salvatorische Klausel**
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Eckpunktepapiers ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig sein oder infolge Änderung der Gesetzeslage oder durch

höchstrichterliche Rechtsprechung oder auf andere Weise ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig werden oder weist dieses Eckpunktepapier Lücken auf, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Bestimmungen dieses Eckpunktepapieres davon unberührt und gültig bleiben. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien, unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine wirksame Bestimmung zu vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt und von der anzunehmen ist, dass die Parteien sie im Zeitpunkt des Abschlusses vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit gekannt oder vorhergesehen hätten. Entsprechendes gilt, falls dieses Eckpunktepapier eine Lücke enthalten sollte.



Rolf Gründling
CDU-Fraktionsvorsitzender

Wolfgang Heil
FWB Fraktionsvorsitzender



SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS
SPD-Fraktion der Stadtverordnetenversammlung Babenhausen

An den
Stadtverordnetenvorsteher der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Peter Ivanov
Fraktionsvorsitzender
Ortsverein Babenhausen
0172 6644148
fraktionsvorsitz@spd-
babenhausen.de

Datum
09.08.2026

Änderungsantrag zur Drucksache 5-0419/2026 1. Änderung

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen

Bebauungsplan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ in der Kernstadt

- **Beschluss zur Ausnahme von Beschluss 5-0327/2024**
- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: B-Plan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“**

Sehr geehrter Herr Rohrwasser,

hiermit stellt die SPD-Fraktion den folgenden Änderungsantrag:

Der Beschlusstext der o. g. Drucksache wird um den Punkt 9 mit folgendem Wortlaut ergänzt:

9. Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB, der die Übernahme von Kosten sowie die Einhaltung kommunaler Vorgaben regelt, ist mit dem zukünftigen Käufer bzw. Investor abzuschließen.

Begründung:

Da der konkrete Investor und die geplante Gewerbeansiedlung derzeit noch nicht bekannt sind, können im Aufstellungsbeschluss noch nicht alle Entwicklungsziele der Kommune verbindlich beschlossen werden. Diese sollen im städtebaulichen Vertrag verankert werden. Die Stadtverordnetenversammlung wird die entsprechenden Vorgaben und Zielsetzungen für diesen Vertrag durch Grundsatzbeschlüsse vorgeben.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Ivanov



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)	Wahlperiode
Der Magistrat	24.08.2026	5-0419/2026 1. Änderung des Magistrates	2026 - 2031

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen

Bebauungsplan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ in der Kernstadt

- **Beschluss zur Ausnahme von Beschluss 5-0327/2024**

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: B-Plan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Zur Ermöglichung einer zeitnahen Entwicklung auf dem Areal beschließt die Stadtverordnetenversammlung eine Ausnahme vom Beschluss DS 5-0327/2024.
2. Zur Entwicklung eines Gewerbestandorts beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Aumovio Grundstück nördlich der VDO-Straße und westlich der Seligenstädter Straße.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 29,6 ha und beinhaltet die folgenden Grundstücke (Anlage 1):
 - Babenhausen, Flur 4, Flurstück 256/25 teilweise (VDO-Straße)
 - Babenhausen, Flur 4, Flurstück 235/9
 - Babenhausen, Flur 4, Flurstück 274/2 teilweise (Seligenstädter Straße)
 - Babenhausen, Flur 28, Flurstück 3 teilweise (Seligenstädter Straße)
 - Babenhausen, Flur 28, Flurstück 1/4
 - Babenhausen, Flur 28, Flurstück 1/5
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 124 teilweise
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 103
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 104
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 105
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 106
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 107

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die VDO-Straße und im Osten durch die Seligenstädter Straße begrenzt.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen im Geltungsbereich sollen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zur vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben festgesetzt werden. Damit wird bezweckt, die Gewerbeflächen auf dem Areal der Aumovio GmbH sowie deren Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz zu sichern und zu entwickeln. Dabei soll im Bebauungsplan im Wege der Feinsteuerung der Gewerbegebietstypen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO der geplante Gewerbestandort vorrangig für produzierendes und damit arbeitsplatzintensives Gewerbe vorbehalten werden. Diese Voraussetzungen nicht erfüllende Gewerbebetriebe sollen zulässig sein, wenn sie den allgemeinen städtebaulichen Zielen der Stadt (z.B. im Hinblick auf die kommunale Wärmeplanung) oder als „Ankerbetrieb“ der Vitalität des Standorts dienen können.

6. Die verkehrliche Erschließung hat über eine Anbindung an die VDO-Straße zu erfolgen, eine untergeordnete Anbindung erfolgt an der Seligenstädter Straße.

7. Das Verfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt.

8. Sollten sich bei der Planung Abweichungen von dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Da aufgrund der fehlenden Kapazitäten im Fachbereich V der Stadtverwaltung die Einschaltung eines externen Planungsbüros erforderlich wird, ist beabsichtigt, mit der Grundstückseigentümerin Aumovio GmbH oder einem oder mehreren späteren Investor(-en) einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1-4 BauGB zu Übernahme entstehender Kosten abzuschließen, insbesondere für das Bebauungsplanverfahren inklusiver aller fachgutachterlicher Leistungen, aber auch bezüglich der von der Bebauung des Areals ausgehenden Folgekosten für die Stadt.

Sachdarstellung:

Aktuelle Beschlusslage:

Am 12.12.2024 hat die STVV beschlossen (**DS 5-0327/2024, Punkt 3**), das vorliegende und eingehende Anträge auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans, sofern ihr Ziel die Bebauung des Außenbereichs ist, bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans zurückgestellt werden.

Die auf Grundlage der bisherigen Planung erstellte **Drucksache 5-0419/2026** umfasst einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für einen Rechenzentrumscampus des Stacks Infrastructure auf dem Aumovio-Areal. Die Drucksache wurde durch die Stadtverordnetenversammlung zurückgestellt, bis weitere Informationen vorliegen.

Begründung:

Um die Stadt Babenhausen als Gewerbestandort zu stärken, zukunftsfähig zu gestalten und das Defizit in der lokalen Wirtschaftsstruktur und -diversität auszugleichen, ist die Stadt Babenhausen an der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe interessiert. Die vorhandenen Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind jedoch größtenteils belegt oder nicht verfügbar.

Mit der Überplanung der freiwerdenden Aumovio-Flächen soll die Chance genutzt werden, diese zukunftssicher zu überplanen und das Areal als Gewerbestandort zu sichern. Die gewerbliche (Weiter-) Entwicklung der Stadt dient auch der Sicherung ihres Arbeitsplatzangebots, ihrer Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort sowie ihrer finanziellen Stabilität.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 29,6 ha und liegt am nördlichen Rand der Kernstadt von Babenhausen. Es ist größtenteils durch bestehende gewerbliche Nutzungen geprägt. Es ist über die VDO-Straße und die Seligenstädter Straße vollständig erschlossen und befindet sich in der Flur 4 (Flurstücke 256/25 tlw., 235/9), Flur 6 (Flurstücke 103, 104, 105, 106 und 107 sowie 124 teilweise) sowie Flur 28 (Flurstücke 1/4, 1/5 und 3, jeweils teilweise) der Gemarkung Babenhausen (Anlage 1) und bezieht auch die angrenzenden Straßenräume der VDO-Straße und der Seligenstädter Straße ein.

Im Süden und Osten schließen jenseits der Verkehrsflächen öffentliche Grünflächen an und trennen das Plangebiet räumlich von den Siedlungsgebieten der Kernstadt von Babenhausen. Im Westen grenzt an das Plangebiet ein Gewerbebetrieb für Fahrzeugtechnik an. Direkt anschließend an den Gewerbebetrieb befindet sich ein Baggersee. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich zudem eine ehemalige Gärtnerei im Außenbereich. Nördlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

Das Plangebiet befindet sich – bis auf die o.g. Straßenräume der VDO- und der Seligenstädter Straße sowie einer Waldwegeparzelle- vollständig im Eigentum der Aumovio GmbH und ist überwiegend mit großvolumigen Gewebestrukturen aus dem Bereich der Fahrzeugtechnik bebaut. Die Bestandsgebäude wurden teilweise bereits in den 1960er-Jahren errichtet. Lediglich ein kleiner Bereich im Norden und Nordwesten des Plangebietes ist bislang unbebaut und besteht teilweise aus Waldflächen sowie einer ehemaligen Deponie der früher hier ansässigen Firma VDO.

Es bietet sich die Gelegenheit, das große Potenzial dieser für die Stadt Babenhausen bedeutenden Flächen für die Zukunft als Gewerbestandort zu sichern, zu nutzen und zeitnah zu entwickeln, weshalb eine Ausnahme zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2024 (DS 5-0327/2024, Punkt 3) angestrebt wird.

Das Planungsvorhaben:

Die Aumovio GmbH hat vor dem Hintergrund von Verkaufsabsichten mit einem Schreiben an die Stadtverwaltung angeregt, einen Aufstellungsbeschluss für das Areal zu fassen (Anlage 2). Da die Sicherung des Standorts als Gewerbefläche im Interesse der Stadt liegt, soll dieser Anregung mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss gefolgt werden. Da die Veräußerung der Grundstücke an den bislang der Stadt benannten Investor für Rechenzentren für die Aumovio GmbH nicht mehr möglich ist, fällt die Planungsgrundlage für den bisher anvisierten Aufstellungsbeschluss mit Blick auf ein konkretes Rechenzentrumsprojekt weg. Seitens der Grundstückseigentümerin besteht weiterhin großes Interesse, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die gewerbliche Nutzung des Gebiets bauplanungsrechtlich abzusichern.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs zu steuern. Ziel ist es, eine zukunftsfähige und geordnete städtebauliche Entwicklung für einem vitalen Gewerbestandort sowie eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck soll die **Drucksache 5-0419/2026** geändert werden. Bezugnehmend auf die Einschätzung der Grundstückseigentümerin zu potenziellen Interessenten soll ein Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren für ein gewerbliches Nutzungskonzept im Plangebiet entwickelt werden (Gewerbebetriebe aller Art, unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen von Rechenzentren oder Logistikzentren). Städtebauliche Verträge bieten für größere Projekte die Möglichkeit, eine Verträglichkeit im Hinblick auf Nachbarschaft und Umwelt herbeizuführen, da hierfür die bauplanerischen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB sich als beschränkt erweisen könnten

Die konkrete Ausgestaltung des Baurechts durch das zu beauftragendes Planungsbüro erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach Maßgabe der Stadt Babenhausen unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen. Das Baurecht soll sich dabei hinsichtlich seines Maßes nach den durch die verbleibenden Verwaltungsgebäude vorgegebenen Höhen und den Grundflächen der Hallen richten. Eine verträgliche Nachverdichtung zur Förderung der Zukunftsfähigkeit des Standorts ist dabei städtebaulich angemessen und geboten.

Städtebauliche Grundlagen

Im Regionalplan Südhessen 2010, der am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Babenhausen als Unterzentrum im Ordnungsraum ausgewiesen. Der Ordnungsraum ist geprägt durch eine hohe Zahl und Dichte von Einwohnern, Arbeitsplätzen, Bebauung und Verkehr sowie einer hohen Entwicklungsdynamik. Dabei müssen die aus dem internationalen Standortwettbewerb resultierenden Anforderungen berücksichtigt werden. In dem Ordnungsraum soll ein bedarfsgerechtes und mit ökologischen Erfordernissen abgestimmtes Flächenangebot für die Neuansiedlung, Neugründung, Verlagerung und Erweiterung gewerblicher Unternehmen in geeigneten zentralen Orten vorgehalten werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 größtenteils als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes ist als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung dargestellt. Im Norden sind kleine Bereiche als Vorranggebiet für Forstwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

Auch der in Aufstellung befindliche Entwurf des Regionalplans 2024 sieht eine Ausweisung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand bzw. - Planung vor und stellt die nördlichen Grundstücksflächen als Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dar.

Der seit 30.11.2000 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen stellt das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche dar. Der nördliche Bereich ist auch hier als Waldfläche dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes innerhalb des Plangebietes gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen des Regionalplans Südhessen.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keinen Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich prinzipiell nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich aufgrund der Innenbereichsatzung der Stadt. Der Baubestand wurde seit den 1960er Jahren aus der Stadtverwaltung unbekannten Gründen auf Basis des § 34 BauGB genehmigt. Der Aufstellungsbeschluss bietet die Möglichkeit, die vorstehenden planerischen Vorstellungen der Stadt ggfs. auch durch den Einsatz von bauplanerischen Sicherungsinstrumenten (§§ 14 ff. BauGB) durchzusetzen.

Für die künftige Entwicklung des Gebiets als Gewerbestandort ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden u. a. Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Grünordnung und ggf. zur innergebietslichen Erschließung erarbeitet. Dabei kommt auch der auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gestützte Ausschluss einzelner Typen von Gewerbebetrieben wie z.B. auch von Einzelhandelsbetrieben oder störenden Betrieben in Betracht, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären.

Die Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes, die gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) als Wald zu beurteilen sind, sollen als Waldflächen erhalten bleiben und dementsprechend auch als Waldflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Flurstücke 103, 104, 105, 106 und 107 sowie 124 (tlw.) der Flur 6 befinden sich vollständig innerhalb des Vogelschutzgebietes Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“. Im Südwesten grenzt das FFH-Gebiet Nr. 6019-305 „VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen“ an das Plangebiet an. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes III B des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO).

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung u.a. von Umwelt-, Immissions-, Verkehrs- und Klimaschutzbelangen sowie die Gewährleistung von Planungssicherheit für die Beteiligten.

Die nachfolgend aufgelisteten Fachgutachten sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet werden:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- FFH- und VSG-Verträglichkeitsprüfung
- Schallschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Fachbeitrag Wasserwirtschaft
- Klimagutachten
- Bodengutachten
- Weitere Gutachten nach Erfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ erfolgt als städtischer Angebotsbebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren. Die Stadt Babenhausen ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Trägerin der Planungshoheit.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt verfügt gegenwärtig über keine Mittel, Aufwendungen für die Aufstellung oder den Vollzug des Bebauungsplans zu übernehmen. Es ist deshalb beabsichtigt, mit der Grundstückseigentümerin Aumovio GmbH oder mit einem oder mehreren späteren Investor(-en) einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1-4 BauGB zu Übernahme entstehender Kosten abzuschließen, insbesondere für das Bebauungsplanverfahren inklusive aller fachgutachterlicher Leistungen.

Babenhausen, 02.09.2026

Dominik Stadler
Bürgermeister

Anlage(n):

- 1 Geltungsbereich
- 2 Anlage_2_Schreiben_an_Stadt_Babenhausen